



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUÍZ DE DIREITO DA
32ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES**

Processo: 0206752-49.2010.8.26.0100

Ação: Execução de Título Extrajudicial

Exequente: Nic Fomento Mercantil Ltda

Executado: Nastrotec Industria Têxtil Ltda e outros

Ana Paula Nicolau Machado, arquiteta, perita judicial nomeada por V.Exa. nos autos da ação epígrafa, agradecendo a honrosa nomeação e tendo procedido as vistorias e estudos necessários, vem respeitosamente, apresentar suas conclusões transcritas no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO
VAGA DE GARAGEM – Ed. Lemos Torres

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Índice

- 1) Apresentação
- 2) Premissas
- 3) Localização
- 4) Vistoria
- 5) Descrição do imóvel
- 6) Documentação analisada
- 7) Método Avaliação
- 8) Tratamento dos elementos da pesquisa imobiliária
- 9) Levantamento Fotográfico
- 10) Elementos de referência
- 11) Tratamento fatores
- 12) **Conclusão.....20**
- 13) Encerramento
- 14) Anexos I

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

1 - APRESENTAÇÃO

O presente Laudo Judicial de Avaliação de Imóvel, denominado de Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica, é assinado por uma arquiteta de formação e Perita Judicial o que lhe confere comprovada especialização na matéria na qual foi nomeada pelo MM. Juízo.

Entende-se por Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial, em consonância com a normatização estabelecida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT sobre Avaliação de Imóveis, da série NBR 14.653.

2 - PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel (como áreas e medidas) foram extraídas dos documentos juntados aos autos.

Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos apresentados, pressupondo-se a boa fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria.

Todas as informações de mercado obtidas nas pesquisas realizadas foram consideradas como confiáveis.

Este Laudo Judicial constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

3 – IMÓVEL OBJETO DA PERÍCIA

Imóvel 01 – Rua: Marquês de Itú , 306
VAGA GARAGEM

Matrícula nº 101.886 – 5º CRI São Paulo

4 - VISTORIA

A Signatária foi acompanhada do zelador Sr. Trindade Moreira, funcionário há 13 anos no edifício e no interior das salas tendo em vista que o responsável pelo edifício possui as chaves.

A vistoria transcorreu sem eventualidades.

Localização por satélite



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Melhoramentos Públicos

O bairro e o logradouro em estudo possuem todos os melhoramentos públicos, quais sejam:

- água;
- esgoto;
- Iluminação pública;
- iluminação domiciliar;
- gás natural *Comgás*;
- TV a cabo;
- pavimentação;
- guia e sarjetas;
- telecomunicações;
- coleta de lixo, etc.

Serviços Urbanos

A região é dotada de fácil acesso pela malha viária e pelos meios de transporte coletivo, assim como:

- correio;
- escola pública;
- comércio geral;
- segurança pública.

Circunvizinhança e Localização

O imóvel está localizado no bairro Consolação próximo à Av. Higienópolis e R: da Consolação

Como pode ser observado no mapa localização por satélite , o imóvel está inserido em uma região mista com casas e edifi. de padrão médio simples..

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

5 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL PERICIADO

O imóvel faz parte de terreno plano.

Ao nível dos logradouros e seu solo é aparentemente firme e seco.

O imóvel é edifício comercial com aproximadamente 50 anos, padrão simples.

Possui:

01 torre com 10 andares sendo 06 conjuntos por andar , totalizando 60 salas.

Portaria com segurança.

possui 01 vaga de garagem rotativa e indeterminada

6 – DOCUMENTAÇÃO ANALISADA

- Vaga garagem no subsolo - Matrícula de Imóvel nº 106.241 – 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

7- MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O Método Comparativo de Dados de Mercado, é o método que define valores por comparação em imóveis similares ao avaliando.

Os dados pesquisados são ponderados através de homogeneização, a fim de equalizar as características próprias de cada elemento, já que estas influenciam no valor do mercado. Para a aplicação deste método, é condição a existência de um conjunto de dados que possa tornar-se, estaticamente, amostra real do mercado imobiliário.

O Método Comparativo Direto é descrito pela NBR 14653-1 da ABNT, citada, como sendo:

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.”

7.1 - AVALIAÇÃO DE VAGA GARAGEM

A avaliação da vaga de garagem é realizada através da somatória de sua fração ideal de terreno e a sua fração ideal referente a benfeitoria, se esta existir.

A localização do imóvel em que se encontra a vaga, a classificação do padrão construtivo do edifício e o estado de conservação da unidade autônoma (benfeitoria) acarretado em uma valorização ou depreciação da respectiva vaga de garagem.

Fórmula adotada:

$$Vg = \underline{Vtg} + Vbg$$

Onde:

Vg = valor da vaga de garagem

Vtg= valor do capital terreno vaga

Vbg=valor do capital benfeitoria vaga

Dados:

- área útil 18,529 m²
- Fração Ideal da vaga 1,734 %

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

7.2 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO REFERENTE A VAGA GARAGEM

$$V_{tg} = \frac{q \times f_{vg} \times coef}{2}$$

Onde:

V_{tg} = valor do capital terreno vaga

f_{vg} = fração ideal da vaga

q = valor unitário estimado M2 para a região

$$V_{tg} = \frac{R\$ 3.533,34 \times 18,529 \times 0,15}{2}$$

R\$ 4.910,19

7.3 – FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO – Foc

O critério especificado é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento bem como o estado de conservação da edificação na determinação do seu valor de venda.

O valor unitário da edificação avalianda fixado em função do padrão construtivo é multiplicado pelo Foc , para levar em conta a depreciação.

Fórmula que determina o fator “ Foc”

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

onde:

R= coeficiente residual correspondente ao padrão;

K= coeficiente de Ross / heideck

Conforme tabela de “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP”, as características arquitetônicas e construtivas do imóvel.

Resumo o imóvel avaliando:

Ir (vida referencial) =	60 anos
le (idade da edificação aprox.) =	50 anos
R (valor residual)=	20 anos
Idade em % da vida referencial =	42 anos
Estado de conservação necessitando reparos simples (e)	
K (coeficiente) =	0,575

$$Foc.i = R + K (1-R)$$

$$Foc.i = 0,20 + 0,575 * (1,00 - 0,20)$$

$$\mathbf{Foc.i = 0,620}$$

Onde:

$$V_{bg} = \frac{S \times H \times 82qN \times fp \times foc}{2}$$

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Vbg =	valor do capital benfeitoria vaga.....	=R\$?
S =	área útil da vaga de garagem.....	=18,529
R8N=	unidade autônoma (estimado para julho 2025)=	1.980,15
Fp=	fator referente ao padrão (médio).....	=1.380
Foc=	fator obsolencia.....	=0,620

$$Vbg = \frac{18,529 \times 1.980,15 \times 1.380 \times 0,62}{2}$$

$$Vbg = R\$ 15.706,76$$

Desta forma:

Vg = Vtg + Vbg

$$Vg = R\$ 4.910,19 + 15.706,76$$

$$Vg = R\$ 20.616,95$$

Em números redondos:

VAGA GARAGEM = R\$ 20.000,00

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

8 - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS DA PESQUISA IMOBILIÁRIA

Consideradas as características da região onde se situa o imóvel avaliando elaborou-se a pesquisa de valores ofertados para os imóveis no próprio condomínio e também em edifícios similares próximos ao imóvel avaliando.

A amostragem pesquisada obedece a critérios contidos na Norma Técnica da ABNT apresentando as seguintes informações com relação:

- detalhamento de sua localização, descrição e características que permitam a sua identificação;
- idoneidade das fontes de informação;
- semelhança com o imóvel avaliando;
- atualidade;
- números de elementos utilizados maior ou igual a cinco.

Os elementos serão tratados e homogeneizados através dos atributos (ou fatores de homogeneização) relatados à seguir, conforme recomendação das normas:

- localização;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- obsolescência;
- fator elasticidade ou fator oferta (adotado 90%, já que é comum uma variação entre os valores ofertados e os preços comercializados. A redução de 10% do valor ofertado resulta no valor de venda ou de transação da propriedade);

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Os fatores de homogeneização e tratamento dos elementos amostrais serão expressos, de acordo com o Método Comparativo Direto para Avaliações de Unidades Padronizadas.

Após a homogeneização dos elementos pesquisados, ou amostragem de mercado, apura-se o valor do metro quadrado do imóvel avaliando.

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

9 - LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO



ASPECTOS GERAIS EDIFICIO

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

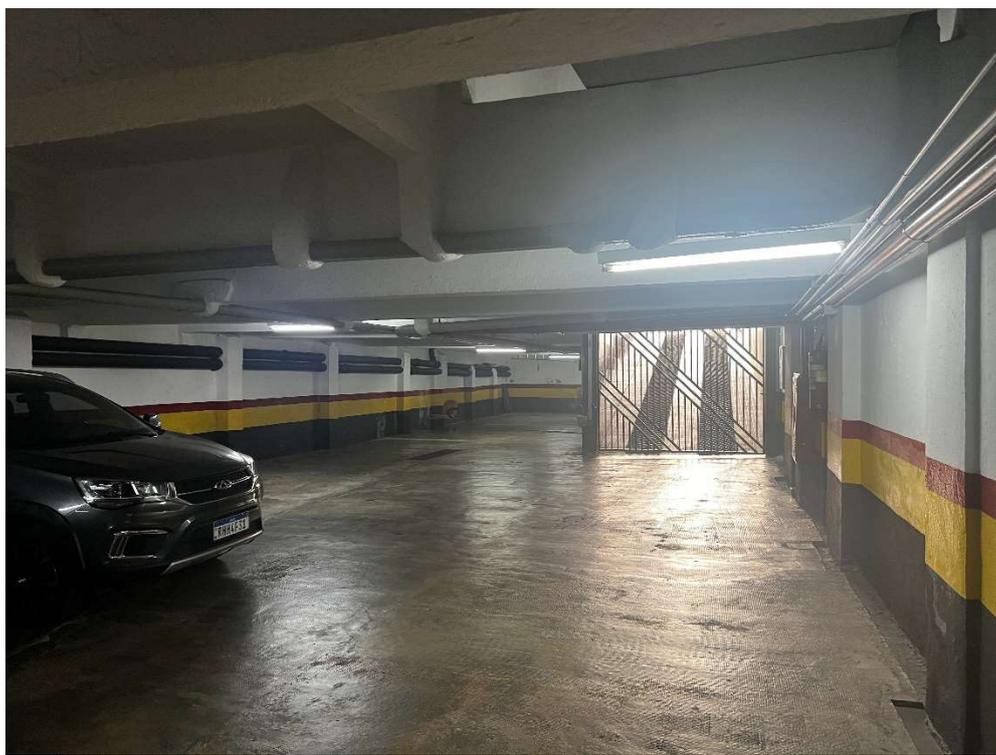


ASPECTOS GERAIS RUA

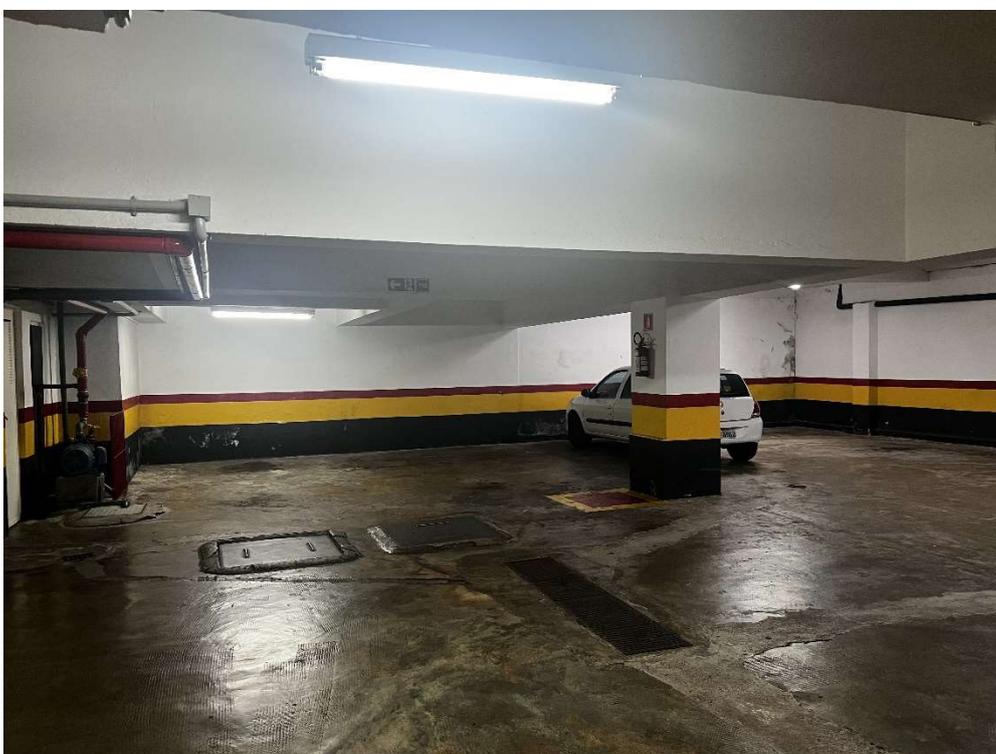


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

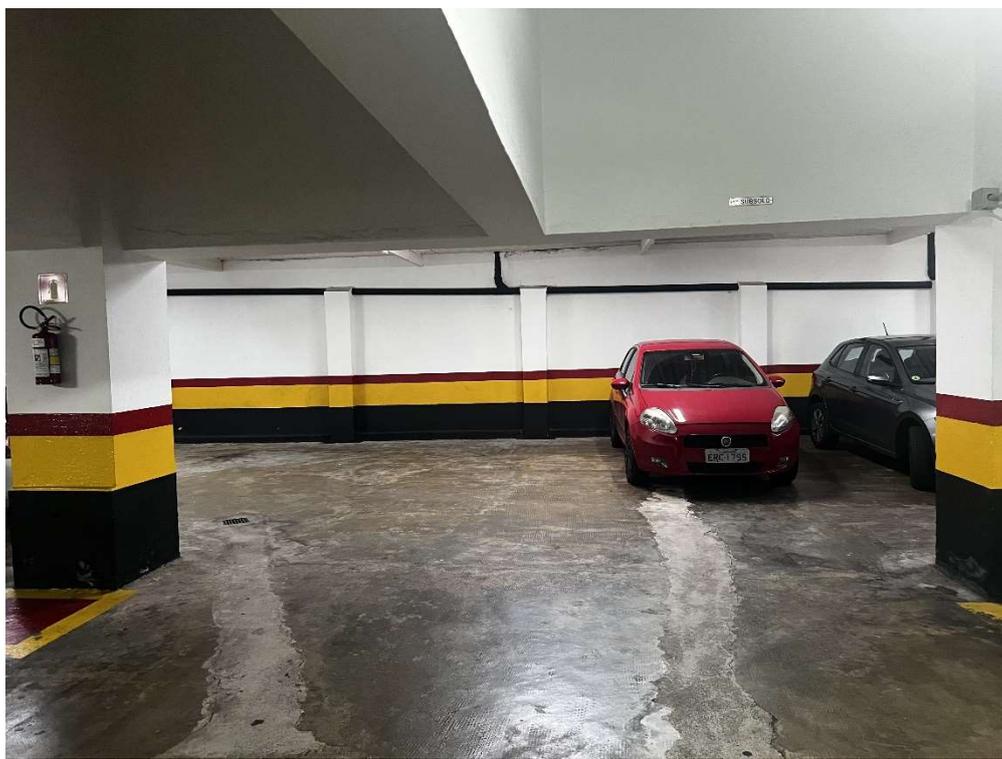


ASPECTOS GERAIS GARAGEM

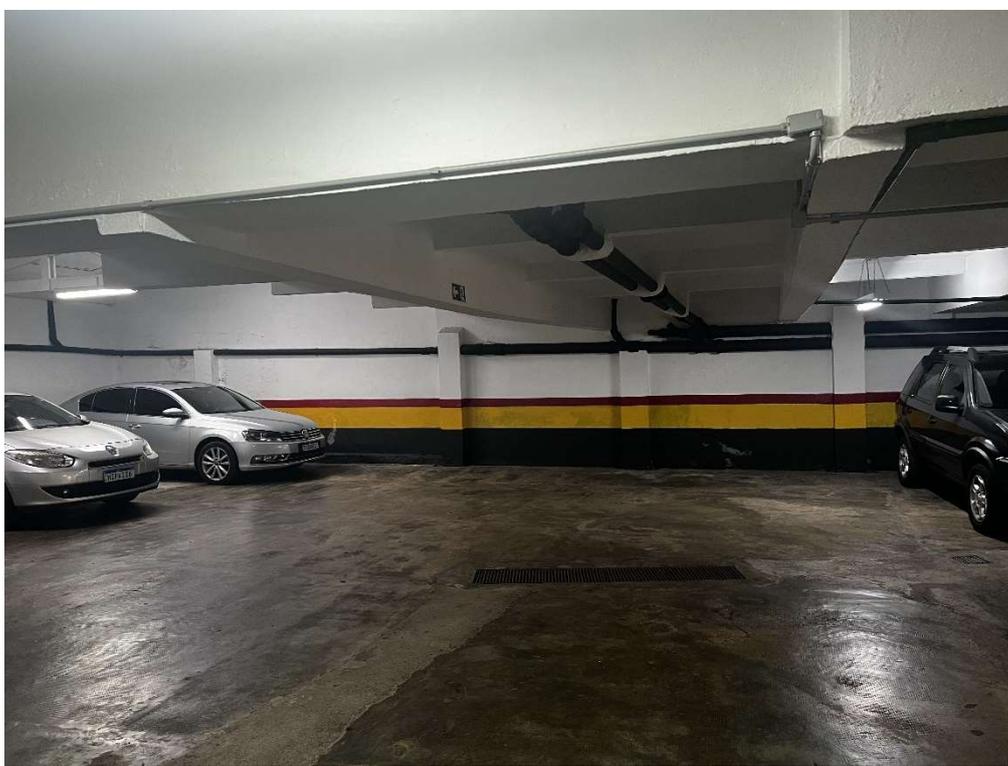


ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial



ASPECTOS GERAIS GARAGEM



ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

10 – ELEMENTOS DE REFERÊNCIA (PESQUISA DE MERCADO)

As pesquisas de mercado identificaram imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a referida área.

11– TRATAMENTO DE FATORES (HOMOGENEIZAÇÃO)

ELEMENTOS PESQUISADOS	PREÇO DE VENDA	FATOR OFERTA	PREÇO TRATADO	ÁREA construída	PREÇO
		homogeneização			R\$ / m ²
1	R\$160.000,00	0,9	R\$144.000,00	41	R\$ 3.512,20
2	R\$140.000,00	0,9	R\$126.000,00	40	R\$ 3.150,00
3	R\$185.000,00	0,9	R\$166.500,00	41	R\$ 4.060,98
4	R\$220.000,00	0,9	R\$198.000,00	62	R\$ 3.193,55
5	R\$300.000,00	0,9	R\$270.000,00	72	R\$ 3.750,00
					R\$ 17.666,72
PREÇO METRO QUADRADO					R\$ 3.533,34

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

12- CONCLUSÃO

Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel, análise da documentação apresentada, análise e considerações objetivas e subjetivas do Perito Avaliador de Imóveis, que **a Vaga de Garagem , em estudo, objeto deste Laudo, localizado na Rua: Marquês de Itu, 306, – Bairro Consolação o / SP, , pode ser AVALIADO pelo VALOR DE MERCADO PARA VENDA À VISTA (VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO), em:**

VAGA GARAGEM = R\$ 20.000,00

(vinte mil reais)
(Válido para Julho 2025)

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

13- ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo Pericial, que vai editado em 23 (vinte e três folhas)

A signatária coloca-se a inteira disposição deste R. Juízo para quaisquer outros esclarecimentos que se tornarem necessários.

São Paulo, 29 de Julho de 2025

Ana Paula Nicolau Machado

CREA - 5061005182

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

**14-ANEXO I – CERTIDÃO MATRÍCULA – páginas PRIMEIRA E ÚLTIMA
CONSULTAR INTEGRA FLS. 860/870 DOS AUTOS**

matrícula -51.784- ficha -01- de São Paulo

São Paulo, 30 de Março de 1987

IMÓVEL:- UM ESPAÇO INDETERMINADO na garagem coletiva localizada no subsolo do EDIFÍCIO LEMOS TORRES, situado à rua Marquês de Itú, nº 306, no 7º Subdistrito-Consolação, correspondendo-lhe a área ideal construída de 18,529m² e a participação de 0,3127% ou 1,734m² no terreno.-

CONTRIBUINTE:- 007.059.0123-8

PROPRIETÁRIOS:- JOÃO LARAYA e sua mulher SYLVIA SABINO LARAYA, brasileiros, proprietários, domicilia- dos e residentes nesta Capital, à Alameda Itú, nº 1.276.-

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrições nºs 20.428 de 24/01/1945- e 23.054 de 17/09/1948, deste Cartório

ROBALDO JOSÉ MONTENEGRO
Ced. Matr.

.....

Av.1 -M.51.784, em 30 de Março de 1.987.-

Conforme inscrição nº 8.635, aberta neste Cartório em 02/08/1958, no Livro 4-Q de Registros Diversos, JOÃO LARAYA e sua mulher SYLVIA SABINO LARAYA, compareceram-se a vender o terreno onde foi construído o EDIFÍCIO LEMOS TORRES a ROBERTO MASCHIETTO, engenheiro e sua mulher VERA MARIA REZENDE MASCHIETTO; OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, que se assina OSWALDO WOLFF, engenheiro, e sua mulher ERIKA WOLFF, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório à rua Barão de Itapetininga, nº 262, 3º andar, Conj. 317; HARRY SHAFERMAN, apátrida, industrial e sua mulher HILDA SHAFFERMAN, residente e domiciliado nesta Capital, à rua Prudente Correa, nº 337; ARTHUR ISAAC, industrial e sua mulher ILSE FRIEDA ISAAC, domiciliado e residente no Rio de Janeiro-RJ, à rua Constant Vamus, nº 110, aptº 1.001; ERNEST WEIKERSHEIMER e sua mulher RUTH WEIKERSHEIMER, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ, à rua Aprazível, nº 74; JULIO EMYG DIO DA SILVA JUNIOR e sua mulher LUCILIA ARAÚJO LUTTI DA SILVA, ele comerciante, residente e domiciliado no Rio de Janeiro-RJ, à rua Jardim Botânico, nº 131; EURICO GRUNEWALD comerciante e sua mulher EDITH GRUNEWALD, domiciliado e residente no Rio de Janeiro-RJ, à Avenida São Sebastião, nº 259, aptº 1, pelo preço de Cr\$.3.000.000,00. Constando a margem desta inscrição, além de outras, a seguinte averbação feita sob nº 101 em 27/08/1962, consta que ROBERTO MASCHIETTO e sua mulher VERA MARIA REZENDE MASCHIETTO; OSWALDO

-continua no verso-

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis em www.registradores.org.br

ANA PAULA NICOLAU MACHADO

Arquiteta – perita judicial

Matrícula	Ficha
51.784	05
Verso	

01141001120095020312; Data e Hora: 14/12/2022 às 20:01:39; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens e direitos de OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF, CPF 270.976.768-68.

Deborah Ap. de Aquino
DEBORAH APARECIDA DE AQUINO
 Escrevente Autorizada

Av. 20 / 51.784 *indisponibilidade*
 Em 20 de março de 2023 - Prot. 377.153 (06/03/2023)
 Selo n. 113571331FE000516566QI23P

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202303.0113.02579093-1A-041, disponibilizado aos 01 de março de 2023, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 00008734220105020301; Data e Hora: 01/03/2023 às 13:59:30; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens de: 1) **OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF**, CPF 270.976.768-68; e 2) **ERIKA WOLFF**, CPF 006.558.558-58.

Debora Oliveira de Araujo Leis
DEBORA OLIVEIRA DE ARAUJO LEIS
 Escrevente Autorizada

Av. 21 / 51.784 *indisponibilidade*
 Em 12 de janeiro de 2024 - Prot. 389.804 (15/12/2023)
 Selo n. 113571331HS000614744OO24Y

Pelo protocolo da indisponibilidade n. 202312.1410.03085791-1A-709, disponibilizado aos 14 de dezembro de 2023, na Central de Indisponibilidade, Processo n. 01093007520065020301; Data e Hora: 14/12/2023 às 10:28:31; Emissor da Ordem: TST - Tribunal Superior do Trabalho - SP - Tribunal Regional do Trabalho da 2.ª Região - São Paulo - SP - Grupo Auxiliar de Execução e Pesquisa Patrimonial - GAEPP, procedo à presente averbação para constar a indisponibilidade dos bens e direitos de: 1) **ERIKA WOLFF**, CPF 006.558.558-58; e 2) **OSWALDO ARANHA DAVID WOLFF**, CPF

(continua na ficha 06)

PARA SER CONSULTADA
 NÃO VALERÁ COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada
 Operador Nacional

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ana paula nicolau machado e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/07/2025 às 21:13, sob o número WJMJ25417567469. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 0206752-49.2010.8.26.0100 e código iEScyvxxr.